

Sygn. akt II Cz 735/15

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Grzesik

SO Iwona Siuta (spr.)

SO Dorota Gamrat - Kubeczak

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2015 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

w sprawie z skargi dłużnika W. J.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie M. J. w postaci postanowienia z dnia 06 października 2014 r. w przedmiocie opisu i oszacowania nieruchomości – prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem niemieszkalnym, będącym odrębnym od gruntu przedmiotem własności, położonej w S. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Kw nr (...)

z udziałem wierzycieli: Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W., (...) S.A. z siedzibą w W., Agencja Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., Gmina M. S., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T., Urząd Miejski w S., (...) Bank (...) S.A. z siedzibą we W., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S.

a także z udziałem wierzycieli hipotecznych: Bank (...) S.A. z siedzibą w W., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w S.

i właściciela nieruchomości: Gminy M. S.

na skutek zażalenia dłużnika

na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 25 listopada 2014 r., sygn. akt IX Co 5318/14

postanawia:

oddalić zażalenie .

SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Małgorzata Grzesik SSO Iwona Siuta

II Cz 735/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, w sprawie o sygn. IX Co 5318/14, oddalił skargę dłużnika na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie M. J. z dnia 06 października 2014 r. polegającej na opisie i oszacowaniu

nieruchomości, tj. prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem niemieszkalnym, będącym odrębnym od gruntu przedmiotem własności, położonej w S. przy ul. (...) (Kw nr (...)).

W uzasadnieniu postanowienia Sąd I instancji wskazał, iż myśl art. 948 § 1 k.p.c. do oszacowania nieruchomości komornik powołuje biegłego, który w zakresie oszacowania nieruchomości winien stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zdaniem Sądu ze sporządzonego na potrzeby tego postępowania operatu szacunkowego z dnia 17 lipca 2014 r. wynika, że biegły przepisy te zastosował ustalając wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej. Zwrócił uwagę, iż dłużnik nie podniósł zarzutu, co do przyjętej przez biegłego metody wyceny, a co się z powyższym wiąże do prawidłowości poczynionych obliczeń, ograniczając się do stwierdzenia, iż biegły sporządził wyliczenia w operacie szacunkowym de facto zaniżając wycenę nieruchomości.

W ocenie Sądu I instancji wyliczenia biegłego uznać należy za rzetelne, a sporządzony operat za prawidłowy, albowiem wykonany przez biegłego, którego wiedza i umiejętności nie były przez dłużnika kwestionowane. Biegły prawidłowo przyjął do porównania nieruchomości, które w świetle art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy uznać za podobne do nieruchomości wycenianej. Przyjął bowiem do porównania nieruchomości w postaci domów mieszkalno - usługowych, położonych w prawobrzeżnych dzielnicach S. i objętych dokonany już transakcjami. Nadto uwzględnił istniejące w chwili sporządzania operatu trendy cenowe poprzez wzięcie pod rozwagę lokalizacji, planu przestrzennego, wielkości nieruchomości, jej przeznaczenia, dostępności terenów, posiadanej infrastruktury i istniejącego prawa do danej nieruchomości. Nadmienić należy, iż biegły posługiwać się może jedynie dokonany transakcjami, nie zaś złożonymi ofertami. Przy tym, zdaniem Sądu, protokół opisu i oszacowania nieruchomości sporządzony został zgodnie z art. 947 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że dłużnik nie przedstawił żadnych dowodów na poparcie swych twierdzeń odnośnie błędnego dokonania opisu i oszacowania nieruchomości poprzez zaniechanie zawiadomienia o jego terminie E. J.. Mając na względzie treść art. 3 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. Księgi wieczyste i hipoteka, Sąd zważył, iż z treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jednoznacznie wynika, iż wieczystym użytkownikiem gruntu oraz właścicielem budynku pozostaje na dzień orzekania w niniejszej sprawie dłużnik, nie zaś małżonkowie E. i W. J..

Tak argumentując, Sąd Rejonowy na podstawie art. 767 k.p.c. skargę dłużnika oddalił.

Powyższe postanowienie zaskarżył dłużnik domagając się jego uchylecia w całości.

W uzasadnieniu zażalenia skarżący podniósł, iż dokonany przez Komornika Sądowego w dniu 6 października 2014 r. opis i oszacowanie nieruchomości został sporządzony z naruszenie art. 923 k.p.c., albowiem o jego terminie nie zawiadomiono nigdy małżonki dłużnika E. J., która jest współwłaścicielką zajętej nieruchomości, a dłużnik oświadczenia w tym zakresie Komornikowi składał, jak również kwestię tą podniósł w wywiedzionej skardze. Podkreślić, iż choć Komornik zgodnie z art. 923 k.p.c. mógł dokonać zajęcia nieruchomości, lecz w dalszej części egzekucyjnej, stosownie do art. 787 k.p.c. od wierzycieli winien uzyskać klauzule wykonalności na małżonkę dłużnika E. J., której jednak brak, a Sąd I instancji zaniechał w ogóle zbadania czy przedmiotowa nieruchomości stanowi współwłasność dłużnika i jego żony.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika okazało się niezasadne.

Przede wszystkim Sąd Odwoławczy wskazuje, iż zgodnie z § 131 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1968 r. nr 10 poz. 52 ze zm.), przy dokonywaniu opisu i oszacowania komornik winien dążyć do zebrania wszelkich danych, które umożliwiają dokładne określenie nieruchomości i jej wartości. Instrumentem umożliwiającym wypełnienie tego zadania jest obowiązek (z uwagi na art. 813 § 1 w zw. z art.

948 § 1 k.p.c.) do skorzystania w tym zakresie z opinii biegłego, który posiada specjalistyczną wiedzę co do elementów cenotwórczych nieruchomości, pozwalającą na ustalenie jej wartości. Na potrzeby przedmiotowego postępowania egzekucyjnego Komornik Sądowy zlecił wykonanie operatu szacunkowego biegłemu sądowemu K. B., a następnie w oparciu o jego wyniki dnia 06 października 2014 r. dokonał opisu i oszacowania będącej w wieczystym użytkowaniu dłużnika nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul (...), dla której to Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem (...).

Należy zauważyć, iż na gruncie art. 152 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Co istotne, stosownie do dyspozycji art. 154 ust. 1 u.g.n., wyboru konkretnego podejścia dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Jak wynika z treści operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszej sprawy, do wyceny nieruchomości dłużnika biegły sądowy zastosował podejście porównawcze, stosując metodę porównywania parami.

Definicję podejścia porównawczego ustawodawca zawarł w art. 153 ust. 1 u.g.n. stwierdzając, iż polega ono na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Koniecznym jest przy zastosowaniu tego podejścia znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen (§ 4 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego; dalej: Rozporządzenie).

Zważyć należało, iż z treści § 4 ust. 4 Rozporządzenia wynika, że przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Jak wynika z powyższego, biegły wyceniając nieruchomość obowiązany jest porównać ją kolejno z nieruchomościami podobnymi. Zaś na gruncie art. 4 pkt 16 u.g.n. przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przy określaniu, czy dana nieruchomość jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, należy brać pod uwagę cechy wymienione w definicji jak również wszystkie inne cechy, pod warunkiem że wpływają one na wartość nieruchomości. W orzecznictwie wyrażono słuszny pogląd, iż „warunkiem koniecznym dla uznania nieruchomości za podobną i przyjęcia jej wartości za miarodajną dla określenia wartości oszacowanego gruntu jest istnienie więzi polegającej na podobieństwie, a nie tożsamości” (wyrok WSA w Łodzi z dnia 19 lipca 2011 r. II S.A./Łd 583/11).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd Okręgowy po wnikliwej analizie akt sprawy, w szczególności sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania wyceny nieruchomości dłużnika, podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż operat szacunkowy z lipca 2014 r. sporządzony przez biegłego sądowego K. B. został wykonany w sposób rzetelny, prawidłowy, nadto odpowiada on wymogom stawianym przez wskazane wyżej przepisy prawa, zaś zarzuty dłużnika nie mogły doprowadzić do skutecznego zakwestionowania wniosków w nim zawartych.

Sąd Odwoławczy podkreśla, iż zgodnie z wymaganiami stawianymi przez przepisy prawa biegły sądowy do porównania przyjął nieruchomości, które poza wszelką wątpliwością ocenić należało jako podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Zauważyć należy, iż wszystkie przyjęte do porównania nieruchomości znajdują się w tym samym mieście co nieruchomości dłużnika (S.), mają tożsamy charakter zabudowy (mieszkalno – usługowy, co więcej, posiadają zbliżoną powierzchnię użytkową do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, albowiem przyjęte do porównania nieruchomości miały powierzchnię od 356,33 m² do 580,60 m², ze średnią arytmetyczną 438,11 m², zaś

nieruchomość dłużnika posiada powierzchnię użytkową na poziomie 552,61 m², a zatem mieści się w tych granicach. Nie sposób jednocześnie nie zauważyć, iż porównując nieruchomość wycenianą z nieruchomościami podobnymi cechy różnicujące zostały odpowiednio uwzględnione przez biegłego. Jak bowiem wynika z operatu szacunkowego biegły wyceniając nieruchomość, za pomocą właściwych współczynników korygujących uwzględnił słabszą lokalizację ogólną i szczegółową nieruchomości, dobry stan techniczny budynku, niższy od podstawowego standard wykończenia, słabsze zagospodarowanie nieruchomości, a także powierzchnię działki i powierzchnię użytkową budynku. Stwierdzić należy, iż biegły sądowy szczegółowo opisał nieruchomość i przeanalizował jej stan, a następnie wszystkie wskazane wyżej czynniki uwzględnili przy dokonywanej przez siebie wycenie.

Zdaniem Sądu II instancji, prawidłowo również biegły sądowy, zgodnie z art. 948 § 2 k.p.c., dokonał osobno wyceny prawa wieczystego użytkowania gruntu na którym posadowiony jest budynek, i osobno wyceny prawa własności samego budynku posadowionego na tym gruncie. Wyceny gruntu dokonano przy tym metodą porównawczą korygowania ceny średniej, a w myśl § 4 pkt 4 Rozporządzenia, przy tej metodzie do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Zgodnie z wytycznymi ujętymi w komentowanym przepisie biegły wyceniając wartość grunt uwzględnił nawet więcej niż kilkanaście nieruchomości podobnych (22), a występujące między nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi cechy różnicujące zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników korygujących takich jak: lokalizacja – 30 % (zbliżona), powierzchnia działki – 20 % (zbliżona), kształt działki – 10 % (korzystny), dojazd – 10 % (zbliżony), warunki gruntowo – wodne – 10 % (zbliżone), oraz uzbrojenie w urządzenia i infrastrukturę techniczną – 20 % (3-4 media w tym z dala czynne).

Sąd Okręgowy stanął ostatecznie na stanowisku, iż sporządzony przez biegłego sądowego operat szacunkowy był prawidłowy, albowiem przyjęte do porównania transakcje nieruchomości podobnych w sposób miarodajny stanowią podstawę do wyceny szacowanej na zlecenie komornika nieruchomości, zaś zastosowane przez biegłego współczynniki korygujące w wystarczający sposób uwzględniły cechy charakteryzujące przedmiotową nieruchomość. Nie budzą zatem wątpliwości Sąd ustalenia, iż przy uwzględnieniu średniej ceny jednostkowej wartości rynkowej nieruchomości (2955,46zł/m²) i powierzchni wycenianej nieruchomości (552,61 m²) wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości plasuje się na poziomie 1.633,200 zł, przy jednoczesnym przyjęciu, że wartość samego gruntu wynosi 366.300 zł.

W kontekście argumentacji podniesionej przez dłużnika, jakoby z naruszenie przepisów prawa była prowadzona egzekucja z nieruchomości stanowiącej współwłasność E. J., która nie została zawiadomiona o terminie opisu i oszacowania, nadto wierzyciele nie legitymują się klauzulą wykonalności przeciwko niej jak małżonce dłużnika, Sąd Odwoławczy uznał, iż zarzuty te są bezzasadne i całkowicie chybione.

Faktem jest, że jeżeli wierzyciel chce skutecznie prowadzić egzekucję z nieruchomości dłużnika objętej wspólnością majątkową małżeńską, a małżonek dłużnika sprzeciwia się zajęciu, to w myśl art. 787 k.p.c. w zw. z art. 923¹ § 2 k.p.c. winien wystąpić do sądu o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności także przeciwko małżonkowi dłużnika. Powyższy obowiązek, wbrew zapatrywaniu dłużnika, nie znajduje jednak zastosowania w realiach niniejszej sprawy, albowiem treść księgi wieczystej prowadzonej dla zajętej nieruchomości o nr (...), w żadnym razie nie świadczy o tym, by użytkowanie wieczyste przynależało do majątku wspólnego małżonków W. i E. J.. Jak wynika z działu II wspomnianej wyżej księgi wieczystej, jako użytkownik wieczysty nieruchomości został wpisany jedynie dłużnik, a w myśl art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z2013 r. poz. 707 j.t. ze zm.), domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro z księgi wieczystej nieruchomości wynika jednoznacznie, że tylko dłużnik jest jej użytkownikiem wieczystym, to brak podstaw do czynienia w niniejszej sprawie ustaleń odmiennych i przyjęcia, że składnik ten miałby być objęty wspólnością majątkową małżeńską.

Niezależnie od powyższego nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, iż do sporządzonego przez biegłego sądowego operatu szacunkowego została załączona fotokopia aktu notarialnego rep. A nr (...), sporządzonego w S. w dniu 29 kwietnia 2005 r. przed notariuszem D. W., który wedle treści księgi wieczystej stanowił podstawę wpisu prawa wieczystego użytkowania na rzecz dłużnika, a w którego § 4 dłużnik w sposób nie budzący wątpliwości oświadczył, że „z żoną obowiązuje go ustrój rozdzielności majątkowej na podstawie ”Umowy o wyłączeniu ustawowej wspólności majątkowej” zawartej dnia 5 października 1998 roku (...), a nabycia dokonuje na swój majątek osobisty”.

Uwzględniając zatem merytoryczną poprawność zaskarżonego postanowienia i jego zgodność z przepisami proceduralnymi, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zażalenie dłużnika oddalił, orzekając jak w sentencji.

SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Małgorzata Grzesik SSO Iwona Siuta

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)